

DOKUMENT MED CENTRAL INVESTORINFORMATION

FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

PRODUKT

Produktets navn:	Artha Søbad P/S, CVR-nummer: 42 71 60 06 Godkendt af Finanstilsynet i Danmark og registreret med FT-nummer: 25271
PRIIP-producentens navn:	ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, CVR-nummer: 36 04 23 62
PRIIP-producentens hjemmeside:	www.arthascope.dk
Kontaktoplysninger:	Ring på telefon: +45 70 25 00 05 for yderligere oplysninger.
Tilsyn:	Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med ArthaScope Kapitalforvaltning A/S i forbindelse med dette dokument med central information. ArthaScope Kapitalforvaltning A/S er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet.
Dato:	Den 1. september 2021 - senest opdateret den 30. oktober 2025

Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå.

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM?

Type:	Artha Søbad P/S ('Fonden') er en dansk alternativ investeringsfond organiseret som et dansk partnerselskab med Komplementarselskabet Artha Toldbodhuse A/S som komplementar. Fonden forvaltes af ArthaScope Kapitalforvaltning A/S ('Forvalteren'), som er en dansk tilladelseshavende forvalter af alternative investeringsfonde under tilsyn hos Finanstilsynet. Fondens depositar er Artha Fondsmæglerskab A/S.
Løbetid:	Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato, men har en forventet løbetid på yderligere 2 år (fra tidspunkt for udarbejdelse af dette dokument). Investeringen havde oprindeligt en forventet løbetid på 2-7 år, men færdiggørelse og aflevering af byggeriet blev ca. 1,5 år forsinket, hvorfor hotellet først blev afleveret til lejer den 1. oktober 2025. Som følge heraf justeres projektets forventede tidshorisont til to år fra udarbejdelsen af dette dokument. Fondens faktiske løbetid afhænger af tidspunktet for salg af hotellet. Forvalteren er ikke berettiget til hverken at opsiges opgaven som forvalter af Fonden ensidigt eller likvidere Fonden før tid. Du kan ikke indløse dine andele i Fonden, men du kan anmode om at sælge dine andele, hvilket dog kræver, at du kan finde en køber af andele, hvilket ikke nødvendigvis kan lade sig gøre.
Mål:	Fonden deltager i opførelse og drift af et badehotel ved Køge Havn. Investor kan ikke foretage skønsmæssige valg i forbindelse med Fondens fremtidige særlige investeringer. Formålet med Fondens investeringer er at skabe det højeste mulige afkast over tid under hensyntagen til risiko. Hotellet er udviklet sammen med koncernen Kloikos ApS og er lejet ud til ESS. Investorerne indbetalte 105,5 mio. kr. ved investeringens start, hvoraf 5 mio. kr. blev betalt i fee til ArthaScope Holding A/S og TH. Falk-Rønne A/S. Begge fees er geninvesteret i projektet. Artha Søbad P/S fungerer som holdingselskab, hvorfor der ikke er nogen drift i selskabet. Med en investering i Fonden bliver du indirekte medejer af aktiverne, som Fonden (direkte eller via holdingselskaber) investerer i. Fondens afkast vil afhænge af afkastet på investeringer lavet af Fonden samt størrelsen af de omkostninger, som påløber i Fonden. Bestyrelsen i Fonden kan udbetale udbytte, såfremt det findes hensigtsmæssigt.
Påtænkt detailinvestorer:	Fonden udbydes til investorer som defineret i § 5, stk. 5, nr. 2, i FAIF-loven ('semi-professionelle investorer'). Fonden udbydes udelukkende til investorer, som kan bære et eventuelt tab af deres investering, har en lang investeringshorisont, og kan acceptere, at det ikke er muligt løbende at indløse anparter i Fonden. Yderligere investorinformation samt fremtidige årsrapporter for Fonden kan indhentes ved henvendelse til ArthaScope Kapitalforvaltning A/S på administration@arthascope.dk . Dokumenterne med investorinformation, herunder fremtidige årsrapporter, vil være tilgængelige på dansk og er gratis.

HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?

Risiko: Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Fondens evne til at betale dig.

Indikator:



Anbefalet investeringsperiode: 2 år.

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 2 år fra udarbejdelsen af dette dokument. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligt tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du kan ikke indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Investor hæfter kun for den af investor tegnede kapital, hvorfor det maksimale tab på investeringen er tegningsbeløbet. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultater: De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

Scenarier: De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Dette produkt kan ikke indløses.

Denne tabel illustrerer, hvordan din investering kan udvikle sig.

Anbefalet investeringsperiode:	2 år		
Eksempel på investering:	10.000 EUR - ca. 74.600 DKK	Ved exit efter 1 år:	Ved exit efter 2 år:
Scenarier:			

Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele investering.		
Stress	Hvad du evt. får tilbage efter omkostninger: Gennemsnitligt afkast hvert år:	61.973 kr. -3,6%	56.024 kr. -3,5%
Ufordelagtigt	Hvad du evt. får tilbage efter omkostninger: Gennemsnitligt afkast hvert år:	75.411 kr. 0,2%	75.673 kr. 0,2%
Moderat	Hvad du evt. får tilbage efter omkostninger: Gennemsnitligt afkast hvert år:	91.792 kr. 4,2%	99.627 kr. 3,7%
Fordelagtigt	Hvad du evt. får tilbage efter omkostninger: Gennemsnitligt afkast hvert år:	108.174 kr. 7,7%	123.581 kr. 6,5%

HVAD SKER DER, HVIS ARTHASCOPE KAPITALFORVALTNING A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Investorer tegner anparter i Fonden, som forvaltes af Forvalteren. Fondens evne til at foretage udbetalinger er uafhængigt af Forvalterens finansielle situation, men hvis Fonden ikke er i stand til at foretage udbetalinger, kan du lide et økonomisk tab. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab. Du kan potentielt tabe hele din investering.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

OMKOSTNINGER OVER TID:

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet, og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- at investeringen udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- at der er investeret EUR 10.000, svarende til ca. DKK 74.600

Scenarier:	Ved exit efter 1 år:	Ved exit efter 2 år:
Omkostninger i alt:	4.087 kr.	4.374 kr.
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	-0,9%	-0,5%

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 4,2% før omkostninger og 3,7% efter omkostninger.

OMKOSTNINGERNES SAMMENSÆTNING:

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit:		Ved exit efter 2 år:
Oprettelses- omkostninger	Honorar på 5 mio. kr. betalt til Forvalteren ved investeringens start.	3.536 kr.
	Dette honorar indgår allerede i den pris, du betaler.	-0,44%
	Formidlingsfee på 0,1% af tegningsbeløb indbetalt til Forvalteren.	75 kr.
	Dette honorar opkræves udover tegningsbeløbet.	-0,01%
Exit- omkostninger	Vi opkræver ikke et exitgebyr.	0 kr. 0,00%
Løbende omkostninger afholdt hvert år:		
Forvaltnings- gebyr	Honorar på 25.000 kr. årligt til Forvalteren.	142 kr. -0,02%
Transaktions- omkostninger	Vi opkræver ikke transaktionsgebyrer.	0 kr. 0,00%
Øvrige løbende omkostninger	Honorar til depositar og revisor på hhv. 25.000 og 35.000 kr. årligt.	623 kr. -0,08%
Yderligere omkostninger:		
Resultatgebyrer	Vi opkræver ikke resultatgebyrer.	0 kr. 0,00%

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE DET, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Den anbefalede investeringsperiode er 2 år, idet ejendommen forventes solgt efter denne periode. Fondens andele er unoterede og dermed ikke-likvide. Fonden tilbyder ikke indløsning af andelene, men investorerne har mulighed for at finde købere til deres andele - men da andelene er illikvide, er der risiko for, at salgsprisen kan ligge under den indre værdi.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Enhver klage over Fonden, Forvalteren, eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, skal rettes til ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, att.: Klageansvarlig, Strandvejen 58, 3., 2900 Hellerup, eller via e-mail: klager@arthascope.dk. Der henvises i øvrigt til ArthaScopes hjemmeside.

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investeroplysninger for Fonden i henhold til FAIF-lovens § 62 og Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 om bæredygtighedsrelaterede oplysninger i sektoren for finansielle tjenesteydelser ("SFDR"). Disse oplysninger finder du bl.a. i Fondens informationsmateriale samt på Forvalterens hjemmeside, www.arthascope.dk. Du kan ligeledes få udleveret disse investeroplysninger samt yderligere information vedrørende Fonden ved skriftlig henvendelse til Forvalteren.